



KRAJSKÝ
PAMIATKOVÝ ÚRAD
PREŠOV

KRAJSKÝ ÚRAD SR BRATISLAVA	
Evid. č.: 13408	Reg. zn.
Došlo: 19.02.2018	ZH a LU
Čís. spisu	
Vybavuje	

Číslo konania: KPUPO-2018/3666-2/12413/Ja
Vybavuje/kontakt: Ing. Jacková/+421 53 2452 123
Prešov, 15.02.2018

Krajský pamiatkový úrad Prešov podľa § 11 odsek 1 a odsek 2 písmeno d) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) ako vecne a podľa § 9 odsek 5 pamiatkového zákona miestne príslušný správny orgán na úseku ochrany pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „správny poriadok“) vydáva toto

rozhodnutie:

Krajský pamiatkový úrad Prešov (ďalej aj „KPÚ Prešov“, „správny orgán“) podľa ustanovenia § 32 ods. 7 v nadväznosti na ustanovenie § 32 ods. 5 pamiatkového zákona po preskúmaní žiadosti **Pamiatkového úradu SR, so sídlom Cesta na Červený most č. 6, 814 06 Bratislava** zo dňa 07.02.2018 o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti – **dom rodinný na Bottovej ulici v Levoči, (súp. č. 651, parc. č. KN-C 618, 619, kat. územie Levoča)**, ktorá nie je národnou kultúrnou pamiatkou a je v jeho vlastníctve, nachádzajúcej sa v pamiatkovom území **Pamiatková rezervácia Levoča**, zapísanom v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR v registri pamiatkových rezervácií pod číslom 5 a v Zozname svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO rozhodol, že

zámer úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území v rozsahu:

- úprava striech – lokálne opravy krovov, výmena plechovej krytiny domu za plechovú, výmena krytiny uličného krídla za keramickú pálenú krytinu, oprava keramickej krytiny stodoly, oprava komínov, výmena klampiarskych prvkov, presvetlenie strechy domu,
- úprava exteriéru – zateplenie obvodových múrov domu, oprava omietok hospodárskeho objektu a stodoly, náter fasád, výmena výplní,
- úprava interiéru domu – zmena dispozície, oprava omietok, výmena vnútorných rozvodov inžinierskych sietí

je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný.

Z dôvodu zachovania pamiatkových hodnôt pamiatkového územia Pamiatková rezervácia Levoča Krajský pamiatkový úrad Prešov stanovuje pre realizáciu odsúhlaseného zámeru úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území **nasledujúce podmienky:**

Prípravná a projektová dokumentácia:

- 1.1. Zámer úpravy možno z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom vykonať iba na základe projektovej dokumentácie v rozsahu:
 - 1.1.1. zjednodušený projekt stavby s riešením presvetlenia strechy, architektonickým riešením hlavnej fasády a dvorových fasád vrátane dielenskej dokumentácie nových stolárskych výrobkov,

ktorý preukáže architektonické riešenie exteriéru nehnuteľností.

- 1.2. Projektovú dokumentáciu spracuje podľa ustanovenia § 32 ods. 8 pamiatkového zákona fyzická osoba autorizovaná podľa osobitného predpisu.
- 1.3. Projektovú dokumentáciu a každú jej zmenu je vlastník povinný v priebehu spracovania prerokovať podľa ustanovenia § 32 ods. 9 pamiatkového zákona so správnym orgánom, t. j. KPÚ Prešov.
- 1.4. V súlade s ustanovením § 32 ods. 10 pamiatkového zákona je vlastník povinný predložiť KPÚ Prešov, pracovisko Levoča každú projektovú dokumentáciu na posúdenie na schválenie. KPÚ Prešov vydá osobitné záväzné stanovisko o každej projektovej dokumentácii úpravy.

Podmienky pre vykonávanie úpravy:

Strechy:

- 1.5. Opravy a posilnenie konštrukcie krovov riešiť lokálnymi výmenami a prvkami v materiáli drevo.
- 1.6. Plechovú krytinu manzardovej strechy domu nahradiť plechovou falcovanou strešnou krytinou v pásoch so stojatou drážkou. Na sedlové strechy uličného krídla domu použiť keramickú pálenú krytinu v prírodnej červenej farbe. Jestvujúcu keramickú krytinu sedlovej strechy stodoly v prípade potreby preskladať, poškodené prvky vymeniť za nové. Jestvujúcu plechovú krytinu pultovej strechy hospodárskeho objektu očistiť, odhrdzaviť a opatriť červenohnedým matným náterom na plech farebne prispôbeným farbe škridlovej krytiny.
- 1.7. Presvetlenie podkrovia domu riešiť existujúcimi okennými otvormi s výplňami v štítoch strechy a strešnými oknami v ploche sedlovej strechy. Počet strešných okien, ich veľkosť a umiestnenie bude predmetom konzultácie so zamestnancom KPÚ Prešov, pracovisko Levoča.
- 1.8. Komínové telesá v prípade potreby premurovať a prípadné nové komínové telesá realizovať vymurovaním v červenom tehlovom murive so škárovaním, resp. je možné hlavice komínov opatriť prírodnou reznou omietkou.
- 1.9. Nové klampiarske prvky realizovať v materiáli pozinkovaný plech.
- 1.10. Širšie drevené dosky podbitia presahov striech, odkrytú konštrukciu krovu otvoreného západného priestoru hospodárskeho krídla, drevený debnený štít sedlovej strechy stodoly očistiť a opatriť náterom na drevo farebne zjednoteným s náterom ostatných stolárskych výrobkov fasád. Poškodené časti lokálne nahradiť novými ako materiálové a tvarové kópie.

Fasády:

- 1.11. Zabezpečiť odvlhčenie fasád, hlavný objekt je možné zatepliť vhodným systémom tak, aby výslednou povrchovou úpravou bola hladká omietka. Poškodené a nesúdržné omietky fasád hospodárskeho objektu odstrániť a doplniť priedušnými omietkami na prírodnej báze v príbuznej štruktúre a zjednotiť priedušným náterom. Farba náterov fasád bude určená zamestnancom KPÚ Prešov, pracovisko Levoča po realizácii výskumu stratigrafie náterov fasád za účelom zistenia farebného riešenia fasád a po predložení vzorkovnice náterov investorom.
- 1.12. Dvierka jestvujúcich rozvodných skriniek na fasádach opatriť náterom farebne zjednoteným s náterom fasád.
- 1.13. Nové okenné a dverné výplne fasád realizovať v materiáli drevo.
- 1.14. Väčšiu okennú výplň 1. NP hlavnej fasády nahradiť okennou trojosovou výplňou s priečnikom cca vo výške hornej tretiny okna, čím vznikne šesťtabuľková okenná výplň, okennú výplň 2. NP riešiť identicky s jestvujúcou trojosovou trojtabuľkovou výplňou.
- 1.15. Vstupnú bránu do dvora a do južného hospodárskeho objektu riešiť formou dvojkrídlových zvlakových dverí s drevenými vertikálne kladenými doskami. Vstupné dvere

pre peších situované vedľa vstupnej brány riešiť identicky s bránou, formou jednokridlových doskových dverí.

- 1.16. Zachovať a obnoviť hornú časť dvorovej fasády južného hospodárskeho objektu, tvorenú dvojicou obdĺžnikových otvorov s drevenými rámami členenými drevenými tabuľkami v dvoch radoch – celkom 2 x 16 tabuliek, tvoriacich prirodzené prevetrávanie priestoru objektu. Drevené prvky očistiť, poškodené prvky nahradiť lokálnymi výmenami a celú drevenú konštrukciu opatriť náterom na drevo.
- 1.17. Zachovať a obnoviť jestvujúcu vstupnú drevenú doskovú zvlakovú bránu do stodoly, drevené doskové debnenia častí fasád a štítov, t. j. očistiť, poškodené prvky nahradiť lokálnymi výmenami a opatriť náterom na drevo.
- 1.18. Všetky stolárske výrobky fasád opatriť jednotným náterom, farba ktorého bude určená zamestnancom KPÚ Prešov, pracovisko Levoča po predložení vzorkovnice náterov investorom.
- 1.19. Ak v priebehu úpravy dôjde k odkrytiu nepredvídaného nález v stavbe, dodávateľ prác je povinný až do vydania rozhodnutia KPÚ Prešov zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. KPÚ Prešov rozhodne o ďalšom postupe úpravy najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu bude vykonávať KPÚ Prešov.

V súlade s ustanovením § 44a pamiatkového zákona toto rozhodnutie po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stráca platnosť, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

Toto rozhodnutie nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia orgánov štátnej správy a iných účastníkov konania požadované podľa osobitných predpisov.

Odôvodnenie:

KPÚ Prešov preskúmal žiadosť vlastníka nehnuteľností zo dňa 07.02.2018 o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy domu rodinného na Bottovej ulici č. s. 651 v Levoči, predmetom ktorej je úprava interiéru domu – oprava omietok, dispozičné zmeny, výmena vnútorných rozvodov inžinierskych sietí, úprava exteriéru – zateplenie obvodových múrov domu, oprava omietok hospodárskeho objektu a stodoly, náter fasád, výmena výplní, úprava striech – lokálne opravy krovov, výmena plechovej krytiny domu za plechovú, výmena krytiny uličného krídla za keramickú pálenú krytinu, oprava keramickej krytiny stodoly, oprava komínov, výmena klampiarskych prvkov, presvetlenie strechy domu.

Po preskúmaní žiadosti a na základe všeobecne známych skutočností konštatuje, že navrhovaná úprava domu za predpokladu splnenia vyššie uvedených podmienok nebude pôsobiť rušivo v prostredí historických urbanistických štruktúr Pamiatkovej rezervácie Levoča. Navrhovaná úprava je v súlade so zásadami ochrany pamiatkového fondu a požiadavkami kladenými na objekty dotvárajúce prostredie Pamiatkovej rezervácie Levoča.

Predmetný dom bol postavený pravdepodobne v 19. storočí, nakoľko časť jeho pôdorysu je zakreslená na historickej katastrálnej mape z roku 1869. Ostatné objekty boli postavené pravdepodobne v 20. storočí. Zámerom vlastníka je adaptácia objektu na sídlo Pro Monumenta za účelom vytvorenia vhodných priestorov pre jeho polyfunkčné využitie – kancelárske priestory a priestory pre údržbu a opravy. Adaptácia nezasiahne do okolitých pozemkov a nemení pôvodné objemové a hmotové riešenie objektov.

Budúce sídlo Pro Monumenta pozostáva z troch hmotovo a funkčne samostatných, ale stavebne prepojených objektov, ktoré tvoria zástavbu v tvare písmena U s uzatvoreným dvorom. Západne od objektu sa nachádza záhrada v šírke parcely. Vnútrotný dvor je od vstupnej komunikácie oddelený plechovou bránou a bráničkou pre peších. Hlavný polyfunkčný objekt v severovýchodnej časti je jednotraktová, jednopodlažná stavba s čiastočne zobytným podkrovím nad južnou časťou. Je členená na obytnú východnú tehlovú časť prestrešenú manzardovou strechou a západnú hospodársku kamennú časť prekrytú dvomi sedlovými strechami s plechovou krytinou. Západnú stranu uzatvára hospodársky

objekt – stodola, je prevažne kamenná jednopriestorová stavba v pôdorysnom tvare L so sedlovou strechou s keramikovou strešnou krytinou. Južný hospodársky objekt je hmotovo, materiálovo a funkčne rozdelený na východnú murovanú, jednotraktovú, dvojpodlažnú stavbu s pultovou strechou s plechovou krytinou a západnú drevenú, do dvora otvorenú jednopriestorovú stavbu prekrytú plytkou pultovou strechou.

Objekty sú dlhodobo nevyužívané a stavebne neudržiavané. Objekty sú v relatívne dobrom stavebnotechnickom stave. Stav drevených konštrukcií a prvkov trámových stropov je vyhovujúci, prvky vykazujú len lokálne poškodenia po predchádzajúcich stavebných úpravách. Objekty sú značne zvlhnuté a zasolené, príčinou je zrejme poškodený strešný odvodňovací systém a vyústenie dažďových zvodov voľne na terén.

Keramiká krytina je tradične používanou strešnou krytinou v PR Levoča a prispieje zároveň k zjednoteniu strešnej krajiny Pamiatkovej rezervácie Levoča, vnímanej z diaľkových pohľadov, preto bola daná podmienka jej použitia. Krov manzardovej strechy domu je dimenzovaný na ľahkú krytinu, preto KPÚ Prešov odsúhlasil použitie plechovej krytiny. Primerané množstvo strešných okien primeranej veľkosti je nutné osadiť v ploche strešnej roviny s primeranými vzájomnými odstupmi. Strešné okná je žiaduce situovať v ploche strešnej roviny na základe rešpektovania príslušnej krovovej konštrukcie. Tradičným materiálom na výrobu okenných a dverných výplní v Pamiatkovej rezervácii Levoča je drevo, preto bola daná podmienka jeho použitia. Ostatné podmienky obnovy vyplývajú zo zásady zachovania kontinuity – prioritne použiť tradičné stavebné techniky, tradičné stavebné materiály, technologické a remeselné postupy, ktoré zodpovedajú konkrétnemu domu alebo jeho časti. Pri stanovení podmienok vychádzal správny orgán z poznania jestvujúceho stavu domu.

Posúdením predloženého zámeru, oboznámením sa so skutkovým stavom, po preskúmaní dostupných podkladov a po zistení možného dopadu realizácie zámeru na pamiatkové hodnoty Pamiatkovej rezervácie Levoča KPÚ Prešov stanovil, že zámer úpravy nehnuteľnosti je prípustný. Pre realizáciu úpravy KPÚ Prešov určil podmienky, uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, ktoré na súčasnej úrovni poznania prezentujú záujmy ochrany nehnuteľnosti v pamiatkovom území v súlade s dostupnými vedeckými poznatkami a prístupmi k ochrane pamiatkového fondu, ktoré je vlastník povinný dodržať a splniť.

Vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa môže účastník konania v súlade s ustanovením § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov odvolať na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. na Krajskom pamiatkovom úrade Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné súdom.



Ing. Eva Semanová
riaditeľka

Krajského pamiatkového úradu Prešov

Doručuje sa

Pamiatkový úrad SR, Cesta na Červený most č. 6, 814 06 Bratislava, IČO: 31755194

Na vedomie

Mesto Levoča, stavebný úrad, Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča, IČO: 00329321
Krajský pamiatkový úrad Prešov, na založenie do spisu